



**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (STUDI
KASUS PADA PUTUSAN NOMOR: 01/PDT.G/2014/PN.Met.)**

PENULISAN HUKUM

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan program Sarjana (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum**

Universitas Diponegoro

Oleh:

WAHYUHARIDARMAWAN

11010110141016

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

2017

HALAMAN PENGESAHAN

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR: 01/PDT.G/2014/PN.Met.)

Penulisan Hukum

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum

Oleh:

Nama : WAHYUHARI DARMAWAN

NIM : 11010110141016

Penulisan Hukum dengan judul diatas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Suradi, S.H., M.Hum.Dr. Aminah, S.H, M.Si.

NIP. 195709111984031003

NIP. 19641204199032002

HALAMAN PENGESAHAN (Pengujian)

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (STUDI
KASUS PADA PUTUSAN NOMOR: 01/PDT.G/2014/PN.Met)**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

Wahyuhari Darmawan

11010110141016

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 20 Juni 2017

Dewan Penguji

Ketua

Suradi, S.H., M.Hum.

NIP195709111984031003

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

Dr. Aminah, S.H., M.Si.

NIP19641204199032002

Marjo, S.H., M.Hum.

NIP 196503181990031001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

Prof. Dr. R. Benny Riyanto, S.H., M.Hum., C.N.

NIP 196204101987031003

Marjo, S.H., M.Hum.

NIP 196503181990031001

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR: 01/PDT.G/2014/PN.Met.)** dengan baik.

Penulisan hukum ini merupakan syarat untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana (S1) pada jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, berbagai kesulitan Penulis hadapi. Penulis tidak akan mengatasi halangan dan menyelesaikan penulisan hukum dengan baik tanpa bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu Penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H, M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. R. Benny Riyanto, S.H., M.Hum., C.N., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak Marjo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang dan juga sebagai Dosen Penguji penulisan hukum ini.
5. Bapak Dr. Sukirno, S.H., M.Si. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata.
6. Bapak Suradi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, atas waktu, kesabaran, dan ilmu pengetahuan yang diberikan selama proses bimbingan dalam perjalanan penulisan hukum ini.
7. Ibu Dr. Aminah, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing II, atas bimbingan dan arahan yang diberikan dengan penuh kesabaran sehingga dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
8. Bapak Mas'ut, S.Ag., M.S.I, selaku Dosen Wali atas perhatian dan arahnya selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
9. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, khususnya dosen-dosen bagian Hukum Perdata, atas ilmu yang diberikan selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
10. Seluruh staf akademik dan staf bagian perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, atas bantuan yang diberikan selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
11. Seluruh staf perpustakaan Widya Puraya Universitas Diponegoro Semarang atas bantuan yang diberikan kepada Penulis dalam menunjang pembuatan penulisan hukum ini.

12. Bagi Kedua orang tua, dan seluruh keluarga, yang menjadi semangat dan motivasi, terimakasih atas segala dukungan moril dan materiil yang diberikan, serta kasih sayang, perhatian dan doa yang tak pernah berhenti diberikan.

13. Semua pihak yang Penulis sayangi, yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyusun dan menyelesaikan Penulisan Hukum ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam Penulisan Hukum ini. Untuk itu diharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi ini. Harapan Penulis semoga penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat bagi Penulis sendiri maupun kepada banyak pihak.

Semarang, 22 Juni 2017

Penulis

Wahyuhari Darmawan

ABSTRAK

Ruko dewasa ini sangat diminati oleh anggota masyarakat yang melakukan kegiatan usaha untuk mencari keuntungan. Untuk menikmati fasilitas ruko saat ini tidak perlu harus membelinya cukup dengan melakukan sebuah perjanjian sewa-menyewa dimana hak dan kewajiban harus dipenuhi, jika tidak maka akan timbul wanprestasi. Pada tahun 2014 di Kota Metro terjadi kasus wanprestasi sewa-menyewa dan kasus ini diselesaikan secara hukum melalui proses peradilan yang menghasilkan Putusan Nomor: 01/PDT.G/2014/PN.Met.

Permasalahan yang diteliti adalah mencari tahu apakah hak sewa dapat dialihkan kepada pihak ketiga ketika masa sewa sedang berlangsung tanpa memberitahu pemilik dan mengetahui pertimbangan hukum yang diambil dalam menjatuhkan putusan.

Untuk menyusun penulisan hukum ini penulis menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data dilakukan penulis melalui studi kepustakaan. Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif.

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak ketiga merupakan wanprestasi dan dapat digugat karena pengalihan hak sewa tersebut selain tidak diperjanjikan juga melanggar ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata serta pertimbangan hukum yang diambil dalam menjatuhkan putusan memperhatikan beberapa hal yaitu pihak yang bersengketa, pengabungan gugatan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dimana dalam kasus ini selain terjadi penggabungan yang termasuk bentuk wanprestasi juga terjadi penyitaan barang milik penyewa oleh pihak yang menyewakan yang tidak diperjanjikan dalam perjanjian dan juga memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dan alasan dijatuhkannya putusan wanprestasi.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum, Pertimbangan Hukum.*

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hanya mereka yang berani mengambil resiko untuk melangkah lebih jauhlah yang akan mengetahui sejauh mana dia dapat melangkah..”

(T.S. Eliot)

“Ilmu itu lebih baik daripada harta. Ilmu akan menjaga engkau dan engkau akan menjaga harta. Ilmu itu penghukum (hakim) sedangkan harta terhukum. Kalau harta itu akan berkurang kalau dibelanjakan, tetapi ilmu akan bertambah apabila dibelanjakan.”

(Sayidina Ali bin Abi Thalib)

Penulisan hukum ini dipersembahkan untuk

Allah SWT

Orang tua dan keluarga tercinta

Semua orang yang penulis sayangi

Almamater yang penulis banggakan

Pembaca yang terhormat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK.....	vii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Mengenai Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian Umumnya.....	9
2. Asas-asas Perjanjian.....	12

3. Syarat Sah Perjanjian	14
4. Unsur Perjanjian.....	17
5. Prestasi	18
6. Wanprestasi.....	19
7. Force Majure	21
8. Berakhirnya Perjanjian.....	22
B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa.....	25
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	25
2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa.....	25
3. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan.....	26
4. Hak dan Kewajiban Penyewa.....	27
5. Resiko Sewa Menyewa	27
6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	28
C. Tinjauan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum.....	30
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	30
2. Perbuatan Melawan Hukum dari Badan Usaha	35
3. Pembarengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi	37
4. Pembarengan Gugatan Pengganti Kerugian Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.....	38
 BAB III MERODE PENELITIAN	 41

A. Metode Pendekatan	43
B. Spesifikasi Penelitian	44
C. Metode Pengumpulan Data	44
D. Metode Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Analisis Pengalihan Hak Sewa Oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga Tanpa Memberitahukan Pemilik	47
B. Pertimbangan Hukum	51
1. Pihak-pihak Pembuat Perjanjian	52
2. Pemberian Hak Sewa Kepada Pihak Ketiga	56
3. Pembarengan Gugatan	58
4. Alasan Putusan Wanprestasi	62
BAB V PENUTUP	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	66
LAMPIRAN	